

2024, VOL. 38

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

日本語版

1. 経済動向：世界経済はソフトランディングシナリオ、日本は利上げ局面に

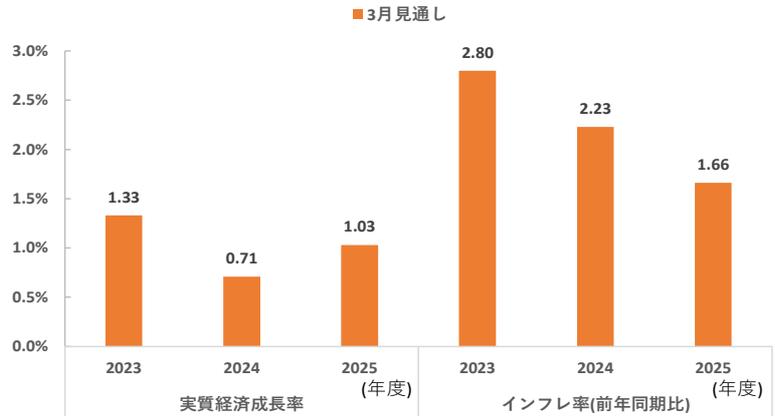
日本の経済成長率・インフレ率の見通し

世界経済は安定的な成長とインフレ率の鈍化によりソフトランディングシナリオにあり、日本では基調的なインフレと金利のある環境へ向かいつつある。IMFによると、世界の経済成長率は2024年が3.1%、2025年が3.2%と成長する予測としており、総合インフレ率は2024年が5.8%、2025年は4.4%へ鈍化する見込みとしている。

着実な経済成長とデシインフレにともない、世界経済に対するリスクは概ね均衡がとれているとした。また、ESPフォーキャストによると、国内実質GDP成長率は2024年度では0.71%、2025年度は1.03%と成長の見通しとし、コアCPIの前年同期比では2024年度は2.23%、2025年度は1.66%と鈍化する予測とした。

日本銀行は賃金と物価の好循環を確認し、2%の「物価安定の目標」が持続的・安定的に実現していくことが見通せる状況に至ったとし、3月19日の金融政策決定会合で、大規模な金融緩和の終了を決めた。

これにともない、2016年から続いたマイナス金利政策を解除し、YCC(イールドカーブコントロール)の廃止やETFやREITなどの新規購入停止などが決定された。利上げの段階に突入したが、世界でみると依然として低金利にあり、今後は利上げのペースに関心が高まる。



(出所) ESPフォーキャスト (2024. 3)

2. 不動産投資市場：日本への投資選好は高まる

世界的にみると日本は低金利環境にあり、円安であることなどを背景に投資先として日本の人気は高水準にある。PwCによると、2024年におけるアジア太平洋地域の不動産投資見通しランキングでは、東京が1位、大阪が3位となっている。

また、JLLによると2023年の世界の投資総額は前年比▲44%と大きく前年を下回っているが、日本の投資総額は前年比+4%の増加となっており、ここからも日本の人気うかがえる。

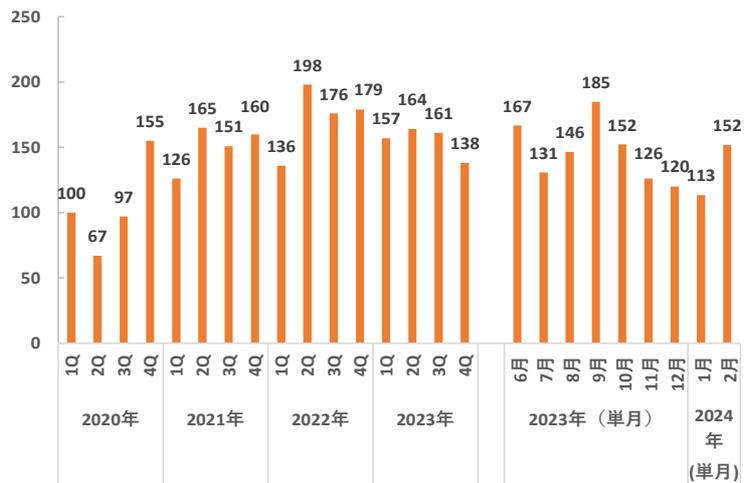
一方、不動産投資の先行指標と考えられる不動産鑑定問合せ件数(大和不動産鑑定調査)は、2022年はコロナ禍の反動で件数が増加したが、2023年後半頃からは通常の水準に戻りつつある。アセットタイプ別では、レジデンスの比率が変わらず40%台で推移しているがわずかに減少傾向にある。

一方、ホテルに対する問い合わせは緩やかに増加傾向にあり、オフィスについても2023年3月以降は10%台前半程度まで上昇し堅調に推移している。

商業・ヘルスケア・物流に関しては概ね横ばいとなっており、レジデンスの比率が低下した分、ホテルへの割合が増加した。

不動産鑑定問合せ件数

(四半期：2020年1-3月の合計=100、単月：2020年1-2月の平均=100)



(出所) 大和不動産鑑定

3. 地価動向：地域・用途によって差は見られるが、引き続き上昇基調が強まる

2024年の地価公示に基づく全国全用途の平均地価は、3年連続で上昇し、上昇幅も拡大した。

総じて、昨年からの特徴に大きな違いはみられず、引き続き上昇基調が強まった。

住宅地では、都市中心部や利便性等に優れた地域で需要は堅調であり、地価も上昇が継続している。

また、リゾート地では外国人からの人気もあり、別荘やコンドミニアム需要が高まり、高い上昇となった地点もみられる。

商業地では、都心部を中心として人流の回復によって店舗需要も回復傾向にあり、オフィス需要も底堅く、地価の回復が進んでいる。

工業地では、引き続きEC市場の拡大により、大型物流施設用地等に対する需要が高く、高速道路IC等へのアクセスが良好な地点では、高い上昇がみられる。

また、大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、従業員向け住宅用地や関連企業のオフィス用地等への需要が高まり、住宅地・商業地・工業地ともに高い上昇となった。

地価公示に基づく地価変動率

	住宅地			商業地			工業地		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
全国	0.5%	1.4%	2.0%	0.4%	1.8%	3.1%	2.0%	3.1%	4.2%
東京圏	0.6%	2.1%	3.4%	0.7%	3.0%	5.6%	3.3%	5.0%	6.2%
大阪圏	0.1%	0.7%	1.5%	0.0%	2.3%	5.1%	2.5%	4.0%	6.1%
名古屋圏	1.0%	2.3%	2.8%	1.7%	3.4%	4.3%	1.6%	3.3%	4.1%
地方4市	5.8%	8.6%	7.0%	5.7%	8.1%	9.2%	7.4%	9.6%	10.6%
その他地方圏	▲0.1%	0.4%	0.6%	▲0.5%	0.1%	0.6%	0.8%	1.4%	2.0%

(出所) 国土交通省

4. オフィス市況：東京都心、大阪市の空室率は改善傾向

東京都心では新規供給により昨年春以降、空室率は悪化傾向にあったが秋以降改善傾向が続いている。

在宅勤務の実施率は横ばい傾向にあり、東京都によると2023年春以降40%台で推移しており、一定数の出社回帰が定着していると思われる。また、人材獲得などを背景としたオフィス需要もみられるが、都心5区では今後2年に1度のペースで大量供給が予定されており、市況の悪化が懸念される。

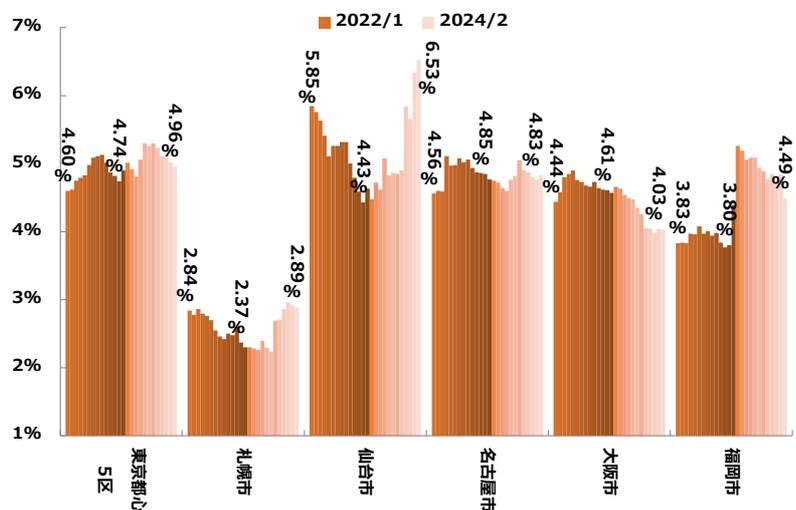
大阪市でも採用強化のための立地改善や人員増加による拡張など前向きな需要がみられ、空室率は改善・横ばい傾向がみられている。

一方、三幸エステートによると、大阪主要3区(北区・中央区・西区)では今年に約8.4万坪の大量供給が見込まれており、二次空室の発生など懸念点もあげられる。

建築費は依然として高水準にあり、建築費物価調査会によると、2月時点の2015年基準事務所RC造の建築費指数(暫定値)は東京で127.8、大阪で129.7と上昇が継続している。

さらに人出不足から建設業従事者の給与や労務単価も上昇しており、今後も建築コストは増加、または高水準を維持することが考えられる。

主要都市のオフィス空室率 (2022.1~2024.2)



(出所) 三幸エステート

(注釈) グラフ内の数値は、2022年1月、2023年1月、2024年2月の値を示す

5. 住宅市況：都心部では新築・中古マンションともに価格の上昇が継続

2023年の新設住宅着工数は82万戸（前年比▲4.6%）と3年ぶりに減少となった。利用関係別では、持家は前年比▲11.4%、貸家は同▲0.3%、分譲マンションは同▲0.3%、分譲戸建ては同▲6.0%と全体的に減少傾向となった。

不動産経済研究所によると、2023年の全国の新築マンション販売戸数は前年比▲10.8%、首都圏では同▲9.1%、近畿圏では同▲13.8%と減少が続いた。

首都圏の新築マンション平均価格は8,101万円（前年比+28.8%）、近畿圏では4,666万円（同+0.7%）となった。

都心中心部の超高額物件が売り出された影響で平均値が大きく引き上げられたこともあるが、東京23区では年間で初めて1億円を超え、特に都心部では、建築費

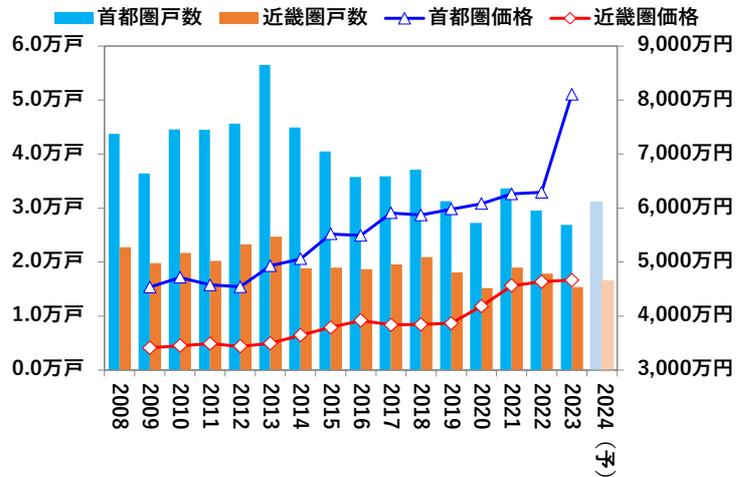
の高騰や発売戸数の減少、富裕層・投資家層からの好調な需要を背景として、価格の上昇は継続している。

契約率では、1億円以上の価格帯で高くなっているが、実需層がメインとなる1億円以下の価格帯では停滞感がみられる。

東京カンテイによると、2023年の70㎡当たりの中古マンション価格は、首都圏では前年比+1.8%の4,802万円、近畿圏では同+2.7%の2,892万円と新築と同様に上昇が継続している。

東京都心部で価格上昇は堅調にみられるが、周辺3県や近畿圏では昨年の過熱感から上昇率は縮小し天井感もみられる。

新築分譲マンション発売戸数・価格



（出所）不動産経済研究所

6. 商業施設市況：人流回復などにより小売販売額も前年を上回って推移

個人消費は持ち直しに足踏み感がみられる。

一方、消費者マインドは2023年秋以降足踏み感がみられていたが、雇用環境の改善や物価上昇の落ち着きなどにより、持ち直し傾向にある。

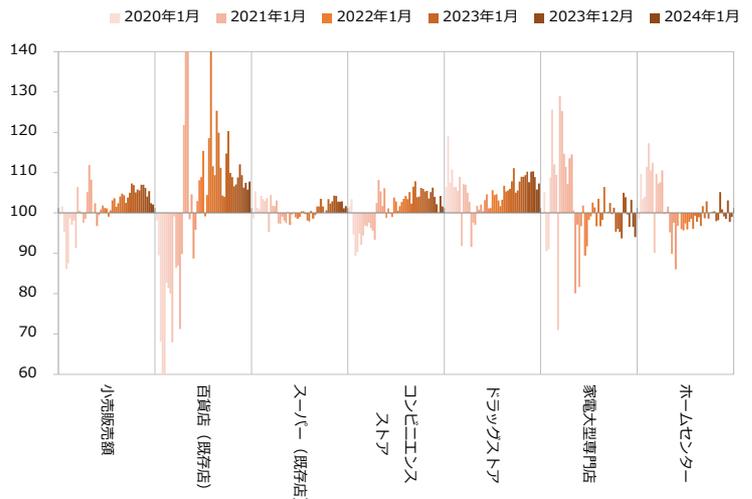
さらに外国人旅行客数の増加などを背景にインバウンド消費も増加傾向にあり、商業施設市況も好調にある。商業動向統計によると、小売販売額は23カ月連続で前年同月比を上回っており、価格の弾力性が小さい飲食食品などでの価格上昇が全体的な売上を押し上げていることが考えられる。

スーパーでは16カ月、コンビニでは25カ月、ドラッグストアでは32カ月連続でプラスとなっている。

百貨店の売上も好調が続いており、百貨店協会によると2024年2月の売上高は前年同月比+14.0%と24カ月連続でプラスとなっている。

引き続き円安効果などによるインバウンド消費が好調にあり、2019年比でも+47.5%とコロナ前を上回っている。

小売り販売額の変化率（前年比、2020.1～2024.1）



（出所）商業動向統計

7. 物流施設市況：東京圏では市況の悪化が継続、関西圏の賃貸市況は良好

東京圏では、コロナ禍以降EC拡大により旺盛な需要がみられていたが、2023年後半から新規需要は減少傾向にある。開発ラッシュが一時落ち着き新規供給量も低水準にあるが、新規需要も減少したことで需給状況の緩和が継続している。

一五不動産情報サービスによると、2024年1月の空室率は前期比+0.7ポイントの7.1%と上昇が継続している。募集賃料は前期比+0.4%の4,620円/坪とわずかに上昇したが、需給緩和による下落圧力と建築費高騰による上昇圧力が拮抗し、横ばい傾向が続いている。

一方、関西圏では堅調な需要を背景に空室率は前期から▲0.7ポイントの3.0%と改善した。

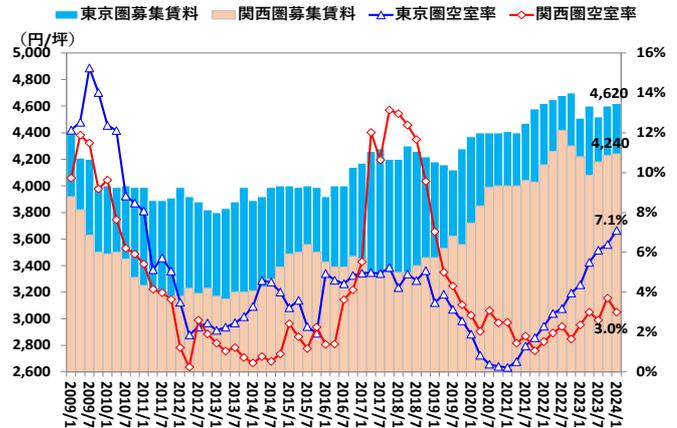
新規需要は41.4万㎡で調査開始以来過去3番目に高い水準となった。

募集賃料は4,240円/坪と前期からほぼ横ばいで、好調な賃貸市況を背景に落ち着いて推移している。

同社によるアンケート調査(2024年2月)では、半年後の物流施設価格の見通しは、「上昇」の回答割合は前回調査の27.2%から26.0%にわずかに減少し、「下落」の割合が6.5%から12.0%に上昇した。

その理由としては、今後大量供給が見込まれており、需給環境の悪化がさらに進むことや金利上昇の影響などがあげられた。一方、賃料の半年後の見通しとしては「横ばい」が前回の60.9%から53.0%に減少し、「上昇」が29.3%から38.0%に増加した。開発コストの増加分を賃料に転嫁がする動きやインフレが賃料にも波及するなどの理由があげられた。

物流施設の空室率・賃料



(出所) 一五不動産情報サービス

8. ホテル市況：訪日外客数、国内延べ宿泊者数ともに回復傾向が継続

2023年4月の水際措置撤廃以降、円安環境等から訪日外客数は回復傾向にある。日本政府観光局によると2023年計では、約2,507万人と2019年比78.6%まで回復が進んだ。

宿泊者数も回復しており、2023年12月の国内延べ宿泊者数は5,074万人泊(2019年同月比+7.6%)となった。

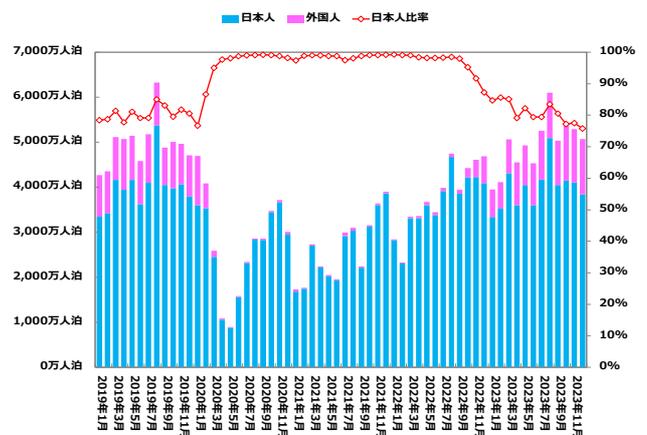
急速な回復の背景には外国人宿泊者数の増加がある一方、日本人宿泊者数は足踏み状態がみられている。

これは、全国旅行支援の終了や外国人旅行者の増加による宿泊施設のひっ迫、宿泊料金の高騰などの理由が考えられる。

観光庁によると、訪日外国人消費額は2023年の訪日外国人旅行消費額は5兆2,923億円(速報値)、1人当たり旅行支出も21万2千円と政府が目標としている5兆円・20万円を初めて上回り、過去最高値となった。

費用項目の割合はコロナ禍前と傾向が異なり、宿泊費は34.6%(2019年は29.4%)、買物代は26.4%(同34.7%)と、ホテル料金の上昇もあるが、買物から宿泊や飲食などへの支出の移動が起こっている。

国内延べ宿泊者数の推移



(出所) 宿泊旅行統計

還元利回り Office

還元利回りは全エリアで低下

2023年12月における還元利回りは、全国平均で前期比▲0.05ポイントとなった。

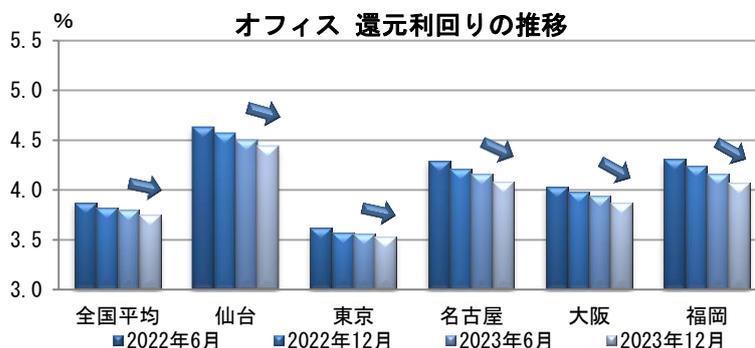
エリア別内訳は、仙台▲0.05ポイント、東京▲0.04ポイント、名古屋▲0.08ポイント、大阪▲0.07ポイント、福岡は▲0.09ポイントとなっており、全エリアで低下した。

低下幅については、前期と比較し仙台以外のエリアで拡大した。特に大阪、名古屋、福岡については、東京、仙台より低下幅が大きい結果となった。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	3.87	3.82	3.80	3.75
仙台	4.63	4.57	4.50	4.45
東京	3.62	3.57	3.56	3.52
名古屋	4.30	4.21	4.16	4.08
大阪	4.03	3.98	3.94	3.87
福岡	4.31	4.24	4.16	4.07

単位：%

オフィス 還元利回りの推移



稼働率 Office

稼働率は全国平均で僅かに上昇

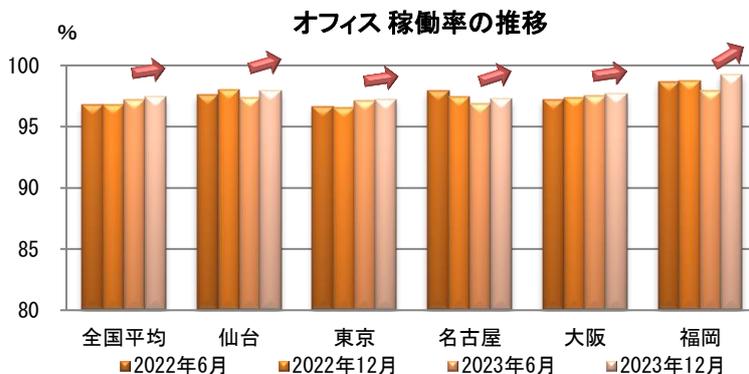
2023年12月における稼働率は、全国平均で前期比+0.18ポイント上昇。全エリアで上昇しており、福岡については特に大きな上昇が見られた。

エリア別内訳は、仙台+0.56ポイント、東京+0.15ポイント、名古屋+0.38ポイント、大阪+0.20ポイント、福岡+1.33ポイントとなっている。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	96.82	96.79	97.23	97.41
仙台	97.62	98.01	97.36	97.92
東京	96.66	96.51	97.10	97.25
名古屋	97.89	97.42	96.87	97.25
大阪	97.23	97.38	97.49	97.69
福岡	98.65	98.74	97.92	99.25

単位：%

オフィス 稼働率の推移



契約賃料 Office

全国平均は上昇

エリア別では名古屋、大阪が低下

2023年12月における契約賃料は、全国平均で前期比+488円/坪と上昇した。

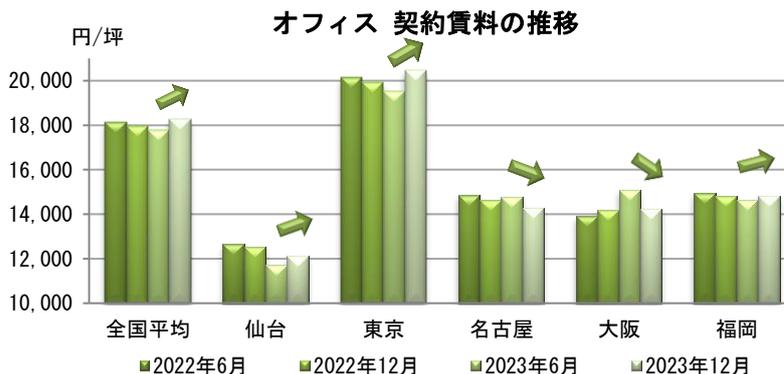
名古屋、大阪エリアのみ前期比で低下し、その他のエリアではすべて上昇となった。

エリア別内訳は、仙台+388円/坪、東京+919円/坪、名古屋▲478円/坪、大阪▲864円/坪、福岡+172円/坪となっている。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	18,119	17,971	17,789	18,277
仙台	12,666	12,542	11,711	12,099
東京	20,130	19,930	19,535	20,454
名古屋	14,842	14,631	14,744	14,266
大阪	13,920	14,163	15,107	14,243
福岡	14,930	14,825	14,653	14,825

単位：円/坪、月額

オフィス 契約賃料の推移



新規取得件数は前期比で増加

全13件エリア別：東京都5件、神奈川県1件、静岡県1件、愛知県1件、京都府1件、大阪府3件、兵庫県1件



出所：オリックス不動産投資法人HP

取得物件① 新横浜スクエアビル（左）

所在地：神奈川県横浜市港北区新横浜2-3-12
 最寄駅：JR東海道新幹線ほか「新横浜」駅徒歩3分
 横浜市営地下鉄ブルーラインほか「新横浜」駅徒歩2分
 延床面積：24,597.39㎡
 建築時期：1995年1月



出所：日本ビルファンド投資法人HP

取得物件② 淀屋橋フレックスタワー（右）

所在地：大阪府大阪市中央区高麗橋3-3-11
 最寄駅：大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩3分
 大阪メトロ堺筋線「北浜」駅徒歩5分
 延床面積：10,997.50㎡
 建築時期：2006年11月

〔取得〕全13件中5件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV※1 (千円/坪)	CR※2 (%)
GOR	グローバル・ワン上野	東京都台東区東上野4-24-11	2010.1	2023.11.30	9,900百万円	4,471千円/坪	3.4%
OJR	新横浜スクエアビル	神奈川県横浜市港北区新横浜2-3-12	1995.1	2023.12.27	20,300百万円	4,421千円/坪	3.4%
NBF	淀屋橋フレックスタワー	大阪府大阪市中央区高麗橋3-3-11	2006.11	2023.11.30	9,833百万円	4,581千円/坪	3.5%
NUD	アーバンネット伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦1-10-20	2003.6	2023.11.8	8,750百万円	3,059千円/坪	3.4%
NUD	アーバンネット四条烏丸ビル	京都府京都市下京区四条通室町東入函谷錦町101	2010.10	2023.11.8	9,700百万円	3,396千円/坪	3.3%

※1. NRV: Net Rentable Valueの略。賃貸可能床面積当りの坪単価

※2. CR: 取得公表時の鑑定評価の数値

〔売却〕全11件中5件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
JRE	晴海フロント	東京都中央区晴海2-1-40	2012.2	2024.1.12	39,110百万円	3,765千円/坪	3.7%
SRE	品川シーサイドTSタワー	東京都品川区東品川4-12-3	2003.7	2024.1.31	16,100百万円	3,457千円/坪	3.4%
SRE	ブリーゼタワー	大阪府大阪市北区梅田2-4-9	2008.7	2024.1.31	17,995百万円	5,075千円/坪	3.4%
KDO	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄4-5-3	2009.7	2023.11.1	6,050百万円	2,741千円/坪	4.2%
NRT	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市中央区磯辺通3-2-11	1993.11	2024.1.19	1,730百万円	1,465千円/坪	4.6%

還元利回り Residential

前期同様、全エリアで低下基調

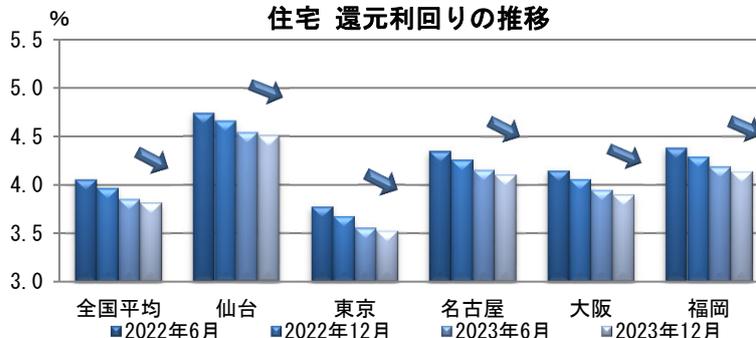
2023年12月期の還元利回りは、前期からの低下幅が大きい順に、名古屋・大阪・福岡が前期比▲0.05ポイント、仙台・東京が▲0.03ポイントであり、全国平均では▲0.04ポイントとなった。

全エリアにおいて前期より低下幅は縮小しているものの、低下基調が継続している。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	4.06	3.97	3.86	3.82
仙台	4.74	4.66	4.54	4.51
東京	3.78	3.68	3.56	3.53
名古屋	4.35	4.26	4.16	4.11
大阪	4.15	4.06	3.95	3.90
福岡	4.38	4.29	4.19	4.14

単位：%

住宅 還元利回りの推移



稼働率 Residential

全国的に高稼働率を維持

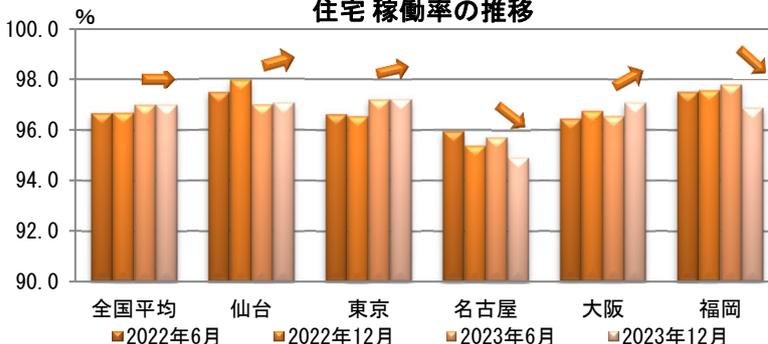
2023年12月期の稼働率は、大阪が+0.53ポイント、仙台が+0.07ポイント、東京が+0.02ポイントと上昇した。一方、名古屋が▲0.79ポイント、福岡が▲0.92ポイントと下落した。

一部エリアでは稼働率が1ポイント程度前期から低下したものの、全国平均では前期比横ばいの96.99%となり、高い稼働率を維持している。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	96.66	96.67	96.99	96.99
仙台	97.48	97.96	96.99	97.06
東京	96.62	96.55	97.20	97.22
名古屋	95.94	95.37	95.70	94.91
大阪	96.43	96.74	96.53	97.06
福岡	97.51	97.57	97.80	96.88

単位：%

住宅 稼働率の推移



契約賃料 Residential

全国平均は引き続き微増傾向

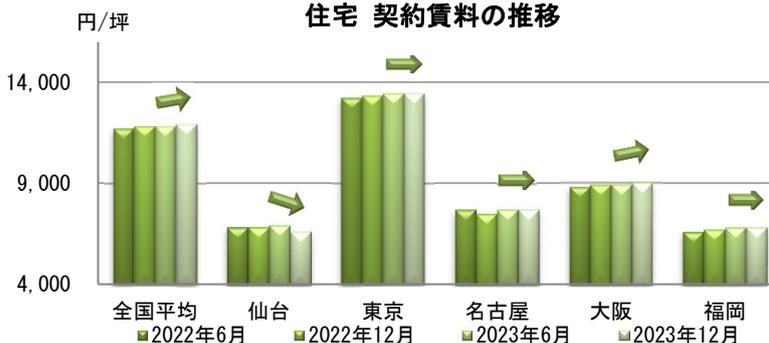
2023年12月期における各エリア別の契約賃料は、前期比で大阪が+100円/坪、仙台が▲300円/坪、東京・名古屋・福岡が±0円/坪となり、全国平均では+100円/坪と微増し、全国的に長期的に安定した賃料水準を保っている。

昨今の分譲マンション価格の高騰等により、引き続き賃貸物件に対する需要は高いまま推移するものと思われる。

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	11,700	11,800	11,800	11,900
仙台	6,800	6,800	6,900	6,600
東京	13,200	13,300	13,400	13,400
名古屋	7,700	7,500	7,700	7,700
大阪	8,800	8,900	8,900	9,000
福岡	6,600	6,700	6,800	6,800

単位：円/坪、月額

住宅 契約賃料の推移



J-REIT 今期取得は19件、売却は6件

- ・エリア別：取得19件中、東京9件、愛知4件、神奈川3件、北海道・大阪・香川各1件
売却6件中、愛知・大阪各2件、東京・熊本各1件



出所：野村不動産マスターファンド投資法人HP

取得物件① プラウドフラット渋谷笹塚（左）

所在地：東京都渋谷区幡ヶ谷3-80-12
最寄駅：京王線「笹塚」駅徒歩約11分
延床面積：2,267.23㎡
建築時期：2022年1月
賃貸可能戸数：56戸



出所：日本都市ファンド投資法人HP

取得物件② JMFレジデンス名駅南（右）

所在地：愛知県名古屋市中村区名駅南3-3-16
最寄駅：名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅徒歩約10分
延床面積：4,538.24㎡
建築時期：2019年3月
賃貸可能戸数：47戸

〔取得〕全19件中10件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
NMF	プラウドフラット浅草ディアージュ	東京都台東区浅草6-24-4	2022.1	2023.11.8	1,300百万円	3,840千円	3.3%
NMF	プラウドフラット渋谷笹塚	東京都渋谷区幡ヶ谷3-80-12	2022.1	2023.11.8	2,200百万円	4,428千円	3.3%
SRR	S-RESIDENCE上飯田West	愛知県名古屋市中村区上飯田西町1-29-1	2023.1	2023.11.30	1,100百万円	1,772千円	4.4%
SRR	S-RESIDENCE西町	北海道札幌市西区西町北11-1-1	2023.3	2023.11.30	940百万円	1,176千円	4.5%
DLI	グランカーサ三ノ輪II	東京都台東区日本堤2-18-4	2023.10	2023.12.1	1,340百万円	3,204千円	3.6%
SAR	アーバンパーク梅島	東京都足立区梅田3-16-11	2023.10	2023.12.1	1,032百万円	2,606千円	3.7%
CRR	コンフォリア高島平	東京都板橋区新河岸2-1-40	1995.9	2023.12.21	3,900百万円	2,321千円	3.8%
JMF	JMFレジデンス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南3-3-16	2019.3	2023.12.22	2,290百万円	2,090千円	3.8%
NRT	セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市中村区代官町40-20	2008.2	2024.1.29	962百万円	1,837千円	4.0%
TSR	T's garden 西寺尾	神奈川県横浜市神奈川区西寺尾4-25	1999.10	2024.1.30	3,000百万円	1,382千円	3.9%

〔売却〕全6件中5件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	当初取得額
SRR	S-FORT熊大病院前	熊本県熊本市中央区本荘3-2-22	2006.2	2023.11.28	1,154百万円	1,061千円	1,125百万円
SRR	S-FORT葵	愛知県名古屋市中村区葵2-14-5	2016.3	2023.11.28	1,230百万円	1,938千円	870百万円
HFR	HF阿波座レジデンス	大阪府大阪市西区立売堀4-6-12	2002.3	2023.11.30	780百万円	1,552千円	577百万円
OJR	クロスレジデンス三宿	東京都世田谷区三宿2-11-17	2007.6	2023.12.1	2,900百万円	3,045千円	2,000百万円
HFR	HF中之島レジデンス	大阪府大阪市北区中之島3-5-19	2001.6	2023.12.22	575百万円	1,466千円	453百万円

都市型 還元利回り Retail

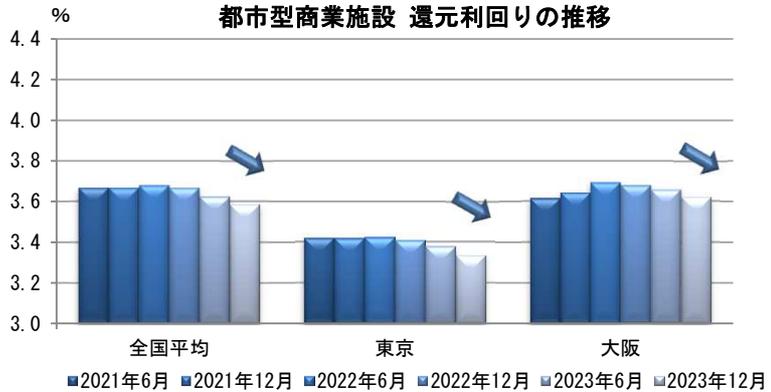
全国的に下落基調が継続

J-REITの都市型商業施設の還元利回りは、全国平均、東京、大阪の各項目において3期にわたり下落が継続した。

経済産業省発表の商業動態統計やサービス産業動向調査によるとアフターコロナ以降、小売業販売額及びサービス業売上高は増加傾向が継続している。日本百貨店協会開示の「2023年12月 全国百貨店売上高概況」において、百貨店の売上は23ヶ月間連続のプラスとなった。また、売上はコロナ禍前の2020年比でも0.2%増となり、インバウンドと高付加価値商材が売上を牽引した。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	3.67	3.67	3.68	3.67	3.62	3.59
東京	3.42	3.42	3.42	3.41	3.38	3.33
大阪	3.61	3.64	3.69	3.68	3.66	3.62

単位：%



郊外型 還元利回り Retail

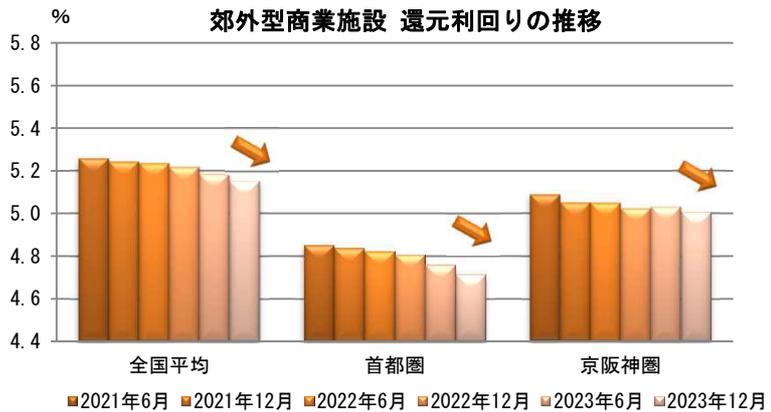
全国的に下落基調が継続

J-REITの郊外型商業施設の還元利回りは、全国平均、首都圏、京阪神圏の各項目において下落した。

経済産業省発表の商業動態統計によると、スーパーマーケット及びドラッグストアの販売額は一貫して増加で推移している。なお、スーパーマーケットなどは物価上昇に伴い、単価の上昇が売上の底上げをした一方、買上げ点数の減少も一部見られたが、回復傾向にあるとの声も見られる。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	5.26	5.24	5.23	5.22	5.18	5.15
首都圏	4.85	4.84	4.82	4.81	4.76	4.71
京阪神圏	5.09	5.05	5.05	5.02	5.03	5.01

単位：%



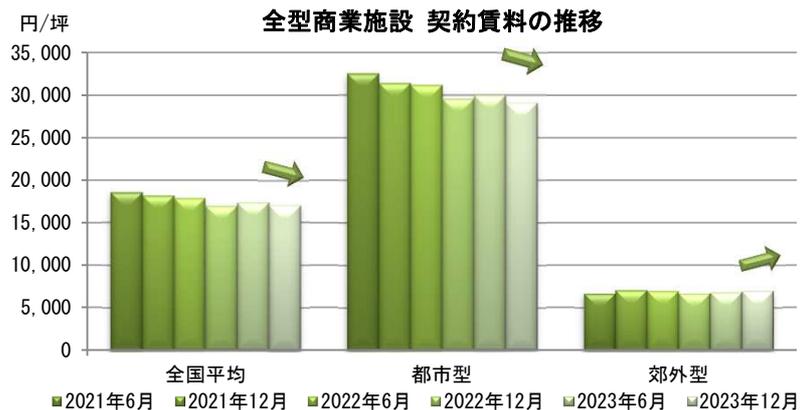
契約賃料 Retail

全国平均・都市型は下落したが、当該期間の賃料の推移は、全国平均、都市型は下落し、郊外型は上昇で推移した。

全国平均、都市型の賃料下落の要因は各商業施設の稼働率が回復しているためである。これは、各契約賃料の算定にあたって、各投資法人発表の半期を通じた賃料収入から、期末稼働面積より査定しているため、直近の稼働率の回復が半期の実績賃料単価を下げる動きをしている。なお、空室の埋め戻しにあたり、従前賃料より賃料を下げる物件も見られる一方で、コロナ禍前より高い賃料単価で入居するケースも見られた。

	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
全国平均	18,472	18,090	17,793	16,888	17,284	16,939
都市型	32,480	31,352	31,150	29,535	29,941	29,032
郊外型	6,676	7,039	6,974	6,685	6,790	6,931

単位：円/坪、月額



取得件数 KDOIによるKRRの吸収合併により件数増加



出所：フロンティア不動産投資法人HP

取得物件① 新川崎スクエア (左)

所在地：神奈川県川崎市幸区鹿島田1-1-3
 最寄駅：JR横須賀線・湘南新宿ライン「新川崎」駅
 JR南武線「鹿島田」駅
 延床面積：17,398.35㎡ ※全体延床面積
 建築時期：2015年2月
 主たる用途：物販等の複合施設

売却物件① 久留米東櫛原SC (右)

所在地：福岡県久留米市東櫛原町370-3
 最寄駅：西日本鉄道天神大牟田線「櫛原」駅
 延床面積：6,467.82㎡ ※全体延床面積
 建築時期：2007年12月
 主たる用途：物販



出所：福岡リート投資法人HP

〔取得〕全50件中10件記載

※50件中49件についてはKDOIによるKRRの吸収合併

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	CR (%)
FRI	新川崎スクエア	神奈川県川崎市幸区鹿島田1-1-3	2015.2	2023.12.22	9,400百万円	2,930	4.2%
KDOI	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区砂田橋4-1-60	2006.2	2023.11.1	7,500百万円	1,220	4.9%
KDOI	イーアス春日井	愛知県春日井市六軒屋町東丘22	2021.8	2023.11.1	14,490百万円	1,725	4.5%
KDOI	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区平口5695	2007.7	2023.11.1	12,100百万円	735	5.1%
KDOI	カリノ江坂	大阪府吹田市豊津町9-40	1983.9	2023.11.1	6,810百万円	2,985	4.3%
KDOI	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東2-1-45	2006.6	2023.11.1	10,100百万円	1,112	5.0%
KDOI	キテラタウン調布	東京都調布市菊野台1-33-3	2017.4	2023.11.1	11,400百万円	3,533	4.6%
KDOI	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978-39	2009.3	2023.11.1	12,300百万円	781	4.7%
KDOI	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通2-2-2	2005.9	2023.11.1	11,100百万円	1,517	4.9%
KDOI	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区綱島東4-3-17	2017.12	2023.11.1	12,100百万円	898	4.3%

〔売却〕全1件中1件記載

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	当初取得額
FRC	久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370-3	2007.12	2023.11.30	822百万円	1,400	2,500百万円

J-REITレポートに記載されている各数値の算定方法ならびに略称等については、以下の通りです

還元利回り	投資法人が決算期に公表する鑑定評価の期末還元利回りを、エリア別に算出した平均値	NBF 日本ビルファンド投資法人	ONE Oneリート投資法人
稼働率	投資法人が決算期に公表する運用不動産の期末稼働率を、エリア別に算出した平均値	JRE ジャパンリアルエステイト投資法人	ARI イオンリート投資法人
契約賃料	投資法人が決算期に公表する運用不動産の収入から求めた貸床単価を、エリア別に算出した平均値	JMF 日本都市ファンド投資法人	HLC ヒューリックリート投資法人
NRV	Net Rentable Valueの略 賃貸可能床面積当りの坪単価を表示	OJR オリックス不動産投資法人	NRT 日本リート投資法人
CR	Cap Rateの略 還元利回りを表示 なお、取得公表時の鑑定評価の数値であり必ずしも売買価格の内容と一致するものではありません。	JPR 日本プライムリアルティ投資法人	TSR トーセイ・リート投資法人
主要売買事例については、東京証券取引所等の公表資料をもとに弊社で加工したものです。		NUD NTT都市開発リート投資法人	SHR 積水ハウス・リート投資法人
		TRE 東急リアル・エステート投資法人	SRR サムティ・レジデンシャル投資法人
		GOR グローバル・ワン不動産投資法人	HCM ヘルスケア&メディカル投資法人
		UUR ユナイテッド・アーバン投資法人	NMF 野村不動産マスターファンド投資法人
		MTR 森トラストリート投資法人	LLR ラサールロジポート投資法人
		INV インヴィンシブル投資法人	IHR いちごホテルリート投資法人
		FRI フロンティア不動産投資法人	SAR スターアジア不動産投資法人
		HFR 平和不動産リート投資法人	MIR 投資法人みらい
		JLF 日本ロジスティクスファンド投資法人	MRR マリモ地方創生リート投資法人
		FRC 福岡リート投資法人	MFL 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
		KDO KDX不動産投資法人	SPA 大江戸温泉リート投資法人
		IOR いちごオフィスリート投資法人	MEL 三菱地所物流リート投資法人
		DOI 大和証券オフィス投資法人	CRE CREロジスティクスファンド投資法人
		HHR 阪急阪神リート投資法人	XYR ザイマックス・リート投資法人
		SPI スタートアップリート投資法人	TLR タカラレーベン不動産投資法人
		JHR ジャパン・ホテル・リート投資法人	ADL アドバンス・ロジスティクス投資法人
		JEI ジャパンエクセレント投資法人	EJR エスコンジャパンリート投資法人
		NAF 日本アコモデーションファンド投資法人	SRE サンケイリアルエステート投資法人
		MHR 森ヒルズリート投資法人	CRR コンフォリア・レジデンシャル投資法人
		IIF 産業ファンド投資法人	NPR 日本プロロジスリート投資法人
		ADR アドバンス・レジデンス投資法人	HRR 星野リゾート・リート投資法人
		DLI 大和証券リビング投資法人	SLR SOSiLA物流リート投資法人
		API アクティブア・プロパティーズ投資法人	
		DHR 大和ハウスリート投資法人	
		GLP GLP投資法人	
		TRI 東海道リート投資法人	

本誌は、英語版のほか、関西版・九州版・東海版・東北版を発行しております。



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

大和不動産鑑定株式会社

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 パレスサイドビル ☎ 03-5219-3210 📠 03-5219-3220

大阪本社 〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル ☎ 06-6536-0600 📠 06-6536-7744

東北支社（仙台）／横浜支社／名古屋支社／京都支社／奈良支社／九州支社（福岡）／北九州支社／神戸事務所

2024年4月